

# GEMEINDE WARTMANNSTROTH

## GEMEINDETEIL SCHWÄRZELBACH

LKR. BAD KISSINGEN

### BEBAUUNGSPLAN

# "URLES"

M = 1 : 1.000

INGENIEURBÜRO HORST ARAND \* 97688 BAD KISSINGEN \* FERNRUF 0971/4224

Die Gemeinde Wartmannsroth hat in ihrer Sitzung am 22. Feb. 1994.... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Urles" beschlossen.

Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Wartmannsroth, den 10. Juni 1996

Feld  
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.04.1995... bis 21.03.1995... und gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 22.05.1995... bis 23.06.1995... sowie vom 25.01.1996... bis 23.02.1996 in Wartmannsroth öffentlich ausgelegt.



Wartmannsroth, den 10. Juni 1996

Feld  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wartmannsroth hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.03.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Wartmannsroth, den 10. Juni 1996

Feld  
1. Bürgermeister

Der am 19.03.1996 vom Gemeinderat gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Urles“ in der Gemeinde Wartmannsroth, GT Schwärzelbach wurde mit Bescheid des Landratsamtes Bad Kissingen vom 29.07.1996 Nr. 50-610 gem. § 11 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB genehmigt.

Bad Kissingen, 29.07.1996

Landratsamt

I. A.

Eberth  
Reg.-Direktor

Bebauungsplan ausgefertigt am 09. Aug. 1996



Wartmannsroth, den 10. Juni 1996

Feld  
1. Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Die Durchführung ist am 1. Aug. 1996 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landratsamtes Bad Kissingen bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereitliegt (§ 12 Satz 1 bis 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.



Wartmannsroth, den 16. Sep. 1996

Feld  
1. Bürgermeister





## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

**WA**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

**MD/b**

Abgestuftes Dorfgebiet gemäß § 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Öffentliche Grünfläche

**I**

Max. Erdgeschoß

**II**

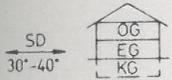
Max. Erd- und 1 Obergeschoß

<b>WA</b>	<b>I</b>
<b>0,4</b>	<b>0,4</b>
o	

Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
offene Bauweise	



Max. Erdgeschoß mit Satteldach 35° - 45°, Wandhöhe max. 4,00 m  
Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung



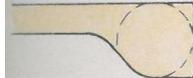
Max. Erd- und 1 Obergeschoß mit Satteldach 30° - 40°,  
Wandhöhe max. 6,50 m, Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung



Straßenverkehrsflächen mit Gehweg



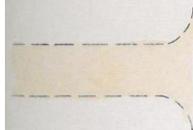
geplanter Fußweg



Wendehammer (Wendeanlagentyp 4)



Wendehammer (Wendeanlagentyp 2)



Geplante Weiterführung der Erschließungsstraße

1,50 5,5

Breite der Straßen- und Gehwegflächen



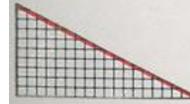
Straßenbegrenzungslinien



Baugrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Sichtfeld, das von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkanten hinausragt, frei zu machen und frei zu halten ist. Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



Vorschlag für die Grundstücksteilung



gepl. Kinderspielplatz



gepl. Gebäudeabbruch



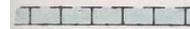
Pflanzgebot für Großbäume, Bindung nach Stückzahl und Artenauswahl, jedoch ohne Standortbindung



Pflanzgebot für Randhecke und zur Abschirmung gegen die freie Landschaft



geplanter Standort Löschwasserzisterne



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



Vorh. Wohngebäude mit Firstrichtung und Geschoßzahl



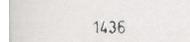
Vorh. Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Höhenlinien



Grundstücksnummern



vorh. Umformerstation

## WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.) Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Abgestuftes Dorfgebiet (MD/b) gemäß § 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

Im Abgestuften Dorfgebiet ist die Errichtung von Großviehställen, Schweinemastställen, Schweinezuchtställen und Silos gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie Betrieben gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 4 und 9 BauNVO unzulässig.

- 2.) Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

- 3.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im WA-Gebiet 600 m<sup>2</sup> sowie im MD/b-Gebiet 800 m<sup>2</sup>.

- 4.) Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festgesetzt (Art. 7 Abs. 1 BayBO).

- 5.) Als Dachform wurden Satteldächer festgesetzt.

Im Einzelfall kann ausnahmsweise auch eine andere Dachform zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die Dachneigung der Wohngebäude beträgt bei max. I-geschossiger Bauweise 35° - 45°, bei max. II-geschossiger Bauweise 30° - 40°.

Ab 35° Dachneigung sind Dachgauben zulässig. Eine oder mehrere Dachgauben dürfen insgesamt eine Breite von 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.

Die Länge der Gauben darf max. 2/3 der Strecke zwischen First und Traufdachlinie nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Dachgaube und Giebel

muß mindestens 1,50 m betragen. Kniestöcke sind bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Die bei den einzelnen Haustypen festgelegten Wandhöhen sind als Höchstmaß angegeben. Die Wandhöhe bemisst sich jeweils auf das natürliche oder das in der Baugenehmigung festgelegte Gelände.

- 6.) Für die Dacheindeckung der Wohngebäude dürfen Wellplatten nicht verwendet werden. Die Dachflächen der Wohn- und Garagengebäude sind mit einer roten bis rotbraunen Ziegeleindeckung zu versehen. Wohngebäude und Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten.

- 7.) Der Abstand der Garagentore von den anliegenden Straßenbegrenzungslinien muß mindestens 5,00 m betragen. Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

Ein Zusammenbau der Garage mit der Nachbargarage, als Grenzbebauung, ist anzustreben. Nur ausnahmsweise können sie, bei Vorliegen zwingender Gründe, auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Flachdachgaragen sind unzulässig.

Für alle Wohnhäuser sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen.

- 8.) Die Verwendung von grellfarbigen Kunststoffplatten für die Verkleidung der Balkongeländer, für Trennwände der Balkone, für Überdachung und dgl., ist untersagt.

- 9.) Die Gebäude sind unmittelbar nach Abschluß der Bauarbeiten zu verputzen und mit einem gedeckten, der Landschaft angepassten, Farbanstrich zu versehen.

- 10.) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,30 m betragen. Im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke ist nur eine max. Einfriedungshöhe von 0,80 m inkl. Sockel zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen für die straßenseitige Einfriedung ist unzulässig. Seitliche Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen sind zu hinterpflanzen.

- 11.) Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind Geländeänderungen über 1,20 m durch Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Die höhenmäßige Einfügung von Gebäuden in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung des Bauvorhabens erforderlichen Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen. Stützmauern innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

- 12.) Nebengebäude für Holzlegen, Geräteräume oder Kleintierhaltung sind als Grenzbebauung, zusätzlich zu den nach Art. 7 Abs. 4 BayBO erlaubten Grenzgebäuden, in Massivbauweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den zur Straße hin liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen diese Nebengebäude nicht errichtet werden. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 30° mit roter bis rotbrauner Ziegeleindeckung auszuführen. Die zulässige Gesamtgröße darf 20 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Wandhöhe wird auf max. 3,00 m festgesetzt. Die max. Wandlänge der zulässigen Nebengebäude darf 5,00 m nicht überschreiten.

- 13.) Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Bei Ableitung von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist, ist vor der Einleitung in die Kanalisation ein Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

- 14.) Soweit Dachgeschosse Vollgeschosse im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO sind, werden diese bei der Bewertung der Geschossigkeit nicht angerechnet.

## 15.) Grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen innerhalb des Baugebietes sind mit den Gehölzen der natürlichen Waldgesellschaft des Hainsimsen-, Labkraut-, Eichen- und Hainbuchenwaldes auszuführen.

Pro 200 m<sup>2</sup> privater Grünfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum bzw. Obsthochstamm auf starkwüchsiger Unterlage zu pflanzen. Dabei sollte ein Laubbaum auch im Vorgarten gepflanzt werden.

Standortgerechte Gehölzarten: 1. Baumarten - I. Ordnung  
Traubeneiche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Spitzahorn  
2. Baumarten - II. Ordnung  
Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche

Zur Abschirmung gegen die freie Landschaft ist eine zweizeilige Heckenpflanzung aufzubauen, die von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und zu unterhalten ist.

Liste der Heckensträucher: Hasel, Weißdorn, Faulbaum, Hartriegel  
(Größe 2 x verpflanzt 60 - 100)

Für die Bepflanzung von Grünflächen sind nur ungiftige Pflanzen zu verwenden. Die Pflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bauabnahme auszuführen.

Die vorhandenen Gehölze (Obsthochstämme, Laubbäume etc.) außerhalb der geplanten Gebäudestandorte sind zu erhalten. Bei Vorlage des Bauantrages sind sie im Bauplan darzustellen.

Die dauerhafte Pflege der Streuobstwiese auf Grundstück Fl.Nr. 1436/6 muß gesichert sein.

## HINWEISE

- 1.) Beim Straßenbau könnten seitlich der Straßentrasse Abgrabungen oder Aufschüttungen notwendig werden, um die neue Straßenhöhe an das vorhandene Gelände anzupassen.  
Alle Einfriedungen sollten daher erst nach dem Straßenbau fertiggestellt werden.
- 2.) Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung ist u.a. möglich durch Ausbringung von landwirtschaftseigenem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle und durch Pflanzenschutzmaßnahmen.
- 3.) Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.  
Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) sollte als Gießwasser gesammelt, oder, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück versickert werden.  
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuleiten.
- 4.) Die gemeinsame Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten vom 27.03.1985 (Bekanntmachung im Mabl 10/85) über Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist bei der Anlage der Gebäude zu beachten.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1.) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Bad Kissingen) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Würzburg, Tel. 0931/54850 anzuzeigen.

Aufgestellt: Bad Kissingen, im Dezember 1993  
Geändert : Bad Kissingen, im Januar 1994  
Geändert : Bad Kissingen, im Dezember 1994  
Geändert : Bad Kissingen, im April 1995  
Geändert : Bad Kissingen, im November 1995

INGENIEURBÜRO  
HORST ARAND  
BAD KISSINGEN  
FERNRUF 0971/4224  
TELEFAX 0971/4294